

تقييم تجربة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره- وكالة عدل- في تسيير وإدارة بنايات البيع بالإيجار

Evaluation of the experience of the National Agency for Housing Improvement and Development - ADL Agency - in the management and administration of rental buildings

حكيم قاسم *

جامعة لونيبي علي، البلدة 2، الجزائر

مخبر الدولة والإجرام المنظم، جامعة البويرة، الجزائر، h.gacem@univ-bouira.dz

تاريخ الاستلام: 2024/12/13؛ تاريخ القبول: 2025/01/06؛ تاريخ النشر: 2025/06/07

ملخص:

يعد الحق في السكن من الحقوق الأساسية التي كرسها الدستور الجزائري، وعملت كل الحكومات الجزائرية المتعاقبة على تحقيقه وذلك بإيجاد عدة صيغ سكنية تتلاءم مع كل فئات المجتمع ومن أهم الصيغ السكنية التي لاقت رواجا لدى فئات المجتمع البيع بالإيجار، الذي تقوم بإنجازه وتوزيع سكناته المؤسسة العمومية المعروفة بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "وكالة عدل" واعتمدت هذه الأخيرة على نظام خاص (علاقة إيجارية) لإدارة وتسيير بنايات البيع بالإيجار، يختلف تماما عما هو الموجود في الأنظمة المطبقة في باقي البنايات ذات الطابع السكني الأخرى المنجزة في إطار الترقية العقارية. غير أنه عند تطبيقه نتج عنه عدة نقائص وسلبيات، خاصة من الناحية العملية والقانونية، فكان لزاما إلقاء الضوء على أساس هذا النظام المتميز ومعرفة مختلف الإشكالات القانونية التي يثيرها عند تطبيقه ثم اقتراح الحلول المناسبة.

الكلمات المفتاحية: وكالة عدل؛ البيع بالإيجار؛ نظام الملكية المشتركة؛ علاقة إيجارية؛ إشعار بالدفع؛ جمعية المستأجرين.

Abstract:

One of the fundamental rights established in the Algerian

Constitution, is the right to housing. Successive Algerian governments have worked to realize this right by introducing various housing programs tailored to different segments of society. Among the most popular housing programs is the "rent-to-own" scheme, implemented and distributed by the public institution known as the National Agency for Housing Improvement and Development (AADL).

AADL has adopted a unique system (rental relationship) to manage and oversee the rent-to-own buildings, which is entirely different from the systems applied to other residential buildings constructed under private real estate development programs. However, its implementation has revealed several shortcomings and drawbacks, particularly on practical and legal levels. Therefore, it is essential to shed light on the foundation of this distinctive system, identify the various legal issues it raises in practice, and propose appropriate solutions.

Keywords: AADL; Rent-to-own; Condominium system; Rental relationship; Payment notice; Tenants' association.

مقدمة

تعد مشكلة توفير الوحدات السكنية من الأولويات الاجتماعية للدولة الجزائرية، والشغل الشاغل لكل الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال إلى وقتنا الحاضر، وهذا من أجل تلبية حاجات الأسرة الجزائرية المتزايدة، خاصة الجديدة منها، تحقيقاً لاستقرار الاجتماعي باعتباره السكن أحد المقومات الرئيسية لتحسين حياة الكثير من الأسر الجزائرية.

ونظراً لمختلف التحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها الجزائر منذ الاستقلال إلى وقتنا الحاضر، أدت إلى توفير وإيجاد عدة صيغ سكنية تتناسب مع الفترة التي وجدت فيها تلك الصيغ السكنية، مع الاحتفاظ والتركيز على صيغة السكن الاجتماعي (السكن العمومي الإيجاري) في كل تلك الفترات، ولم تتخل عنه الدولة، بل بالعكس تزيد من دعمه من سنة إلى أخرى؛ رافعة شعار ومبدأ مفاده "السكن الاجتماعي يبقى دائماً أحد أولويات الدولة الجزائرية".

بيدا أن السكن الاجتماعي وجه أساساً لفئة المواطنين المعوزين محدودي الدخل، أي الفئة الهشة والفقيرة، مما تطلب لزاماً العمل على إيجاد صيغ سكنية تتناسب مع الفئات

الأخرى، خاصة الفئة المتوسطة الدخل أو التي يزيد دخلها الشهري عن الأجر الوطني الأدنى المضمون (S.N.N.G) والمقدر بـ 24.000 دج حالياً، وهي الفئة التي استبعدت من السكن الاجتماعي وغير قادرة على السكن الترقوي بمختلف أنواعه.

فأطلقت صيغة جديدة للسكن العمومي المدعم، المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود والمتوسط من اقتناء سكن يتمكن صاحبه أو المستفيد من تملكه بعد فترة إيجار تدوم 25 سنة، بعد دفع 25% من ثمن الوحدة السكنية.

وكان ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23 يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تحويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار⁽¹⁾.

ولقد لاقى صيغة البيع بالإيجار إقبالا واسعا من طرف أفراد المجتمع لما توفره من امتيازات فهي تمكنهم من ملكية وحدة سكنية يدفع ثمنها على شكل أقساط شهرية لمدة عقد الإيجار 25 سنة من جهة، كما يستفيدون من مساعدة مالية للدولة، تتمثل في منحهم قروض بدون فائدة من طرف خزينة الدولة لتسديد الجزء المتبقي 75% من ثمن الوحدة السكنية عند التعاقد من جهة أخرى.

وحرصا من المشرع بأن يجعل صيغة البيع بالإيجار متميزة عن الصيغ السكنية الأخرى، وتحقق الأهداف والسياسة التي رسمت لها خاصة من حيث إنجازها بنوعية جيدة وذات مقاييس عالية تختلف عن سابقتها، فقد أوكل إنجاز سكنات البيع بالإيجار الممولة من خزينة الدولة والإشراف على توزيعها إلى مؤسسة عمومية متخصصة؛ ألا وهي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وترتب عن ذلك أن احتكرت واحتفظت هذه الوكالة بحق تسيير وإدارة البنايات المخصصة للبيع بالإيجار.

فإذا كان الأمر كذلك، فإنه منذ الوهلة الأولى لتوزيع بنايات البيع بالإيجار على مستفيديها، ظهرت عدة نقائص في الإنجاز، وبصفة خاصة في طريقة تسيير وإدارة هذه البنايات، فكثر المنازعات والشكاوى من مستفيديها الذين طالبوا السلطات في كثير من

(1) ج ر عدد 25 مؤرخة في 2001/04/29 المعدل والمتمم بأخر تعديل له بالمرسوم التنفيذي رقم 16-279 مؤرخ في 2016/11/02، ج ر عدد 65 مؤرخة في 2016/11/060.

الأحيان بضرورة التدخل لوضع حد لتلك التجاوزات في حقهم.

وعلى ضوء ذلك فإن الورقة البحثية تتناول إشكالا قانونيا يتمحور في معرفة الطبيعة القانونية لنظام إدارة بنايات سكنات البيع بالإيجار الذي اعتمدته وكالة عدل وكذا الإشكالات القانونية المترتبة عن تطبيقه؟

أهمية الدراسة: للورقة البحثية أهمية بالغة وذلك من حيث:

- 1- نتناول موضوعا عمليا يعاني منه أصحاب بنايات البيع بالإيجار.
- 2- معرفة الطبيعة القانونية لوكالة عدل وما يثير ذلك من مشكلة إجراء الرقابة على بنايات عدل.
- 3- مدى التزام كل من وكالة عدل والمستأجرين المستفيدين من سكنات البيع بالإيجار بالنظام الموضوع للإدارة والتسيير.

أهداف الدراسة

- 1- الكشف عن الطبيعة القانونية لنظام إدارة بنايات البيع بالإيجار
 - 2- إلقاء الضوء على أبرز مظاهر سوء التسيير الإداري الصادر عن وكالة عدل
 - 3- إعطاء بعض الحلول القانونية بناء على القوانين المقارنة.
- وتأسيسا على ما تقدم، تقع هذه الدراسة بالإضافة إلى المقدمة والخاتمة في محورين رئيسيين هما على النحو التالي:

المحور الأول: مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تعد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مرفقا عموميا يتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي يهدف إلى تحقيق النفع العام في مجال السكن، وهي من أكبر المرقين العقاريين في السوق العقاري الوطني، كونها تقوم ببناء الوحدات السكنية من أجل بيعها بيعا بالإيجار⁽¹⁾، وتعمل أيضا على تحقيق سياسة الدولة في مجال السكن وتطويره ولا يتأتى ذلك إلا إذا كانت لها طبيعة قانونية تسمح بتحقيق ذلك، وتكون لها مرونة كبيرة في التعامل مع هذا الملف الحساس.

(1) المادة 12، 13، 14 من قانون رقم 04-11 مؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 مؤرخة في 2011/03/06.

وبناء على ذلك سوف نحدد طبيعة هذا المرفق العمومي والصلاحيات المخولة له وذلك فيما يأتي:

أولاً: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

من التعريف الذي جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 المنشئ لوكالة عدل⁽¹⁾، والتي تنص على: "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقاً للتشريع المعمول به وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في طلب النص "الوكالة".

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي:

وأضافت المادة 03 منه ما يلي: "يمارس الوصاية على الوكالة الوزير المكلف بالسكن".

فواضح من هاتين المادتين أن وكالة عدل هي مؤسسة عمومية اقتصادية ذات طابع صناعي وتجاري؛ ليست ذات طابع إداري، تهدف لخدمة المرفق العام (النفع العام) وتتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي وتوضع من حيث الرقابة الإدارية الرئاسية تحت وصاية وزير السكن والعمران والمدينة.

ومما لا شك فيه أن إنشاء مثل هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية من طرف المشرع يجعلها متحررة من قواعد تسيير المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري لاسيما من قواعد المحاسبة العمومية التي تمتاز بالتعقيد من صنف مختلف النفقات، مما يجعلها أكثر فاعلية في تحقيق النفع العام.

وما ينبغي الإشارة إليه أن مفهوم المؤسسة العمومية الاقتصادية تطور في الجزائر من المفهوم الاشتراكي إلى المفهوم الرأسمالي خاصة بصدر القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁽²⁾، الذي كرس استقلاليتها.

وبناء على هذا القانون الأخير أصبح للمؤسسة العمومية الاقتصادية مفهومين، مفهوم واسع والآخر ضيق⁽³⁾، أما المفهوم الواسع فيرى أن المؤسسة العمومية الاقتصادية عبارة عن مركب من

(1) مرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991، ج ر عدد 25 مؤرخة في 29/05/1991

(2) المؤرخ في 12/01/1988، ج ر عدد 02 مؤرخة في 13/01/1988.

(3) عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية، بدون سنة طبع، دون طبعة، ص 178.

العلاقات المختلفة السياسية الاقتصادية والاجتماعية ذات الكيان المنفصل عن الدولة⁽¹⁾.

ورغم بساطة هذا التعريف وسعته، فإنه غير كاف لتحديد مفهوم المؤسسة العمومية الاقتصادية، والذي لا يمكن حصره إلا ضمن إطار سلبي أي الذي يميزها عن باقي أشخاص القانون العام من جهة، وإطار إيجابي الذي يجعلها من أشخاص القانون الخاص، تهدف إلى إنتاج المواد وتراكم رأس المال⁽²⁾.

أما عن المفهوم الضيق للمؤسسة العمومية الاقتصادية المستقلة فإنها تعد شركة تجارية تتخذ شكل شركات المساهمة أو شكل الشركات ذات المسؤولية المحدودة⁽³⁾.

وإن كان هذا المفهوم الضيق للمؤسسة العمومية الاقتصادية يقرها من الشركات التجارية، التي ينسأها الأفراد، فإن المشرع الجزائري؛ يسعى دائما إلى خضوع بعض أحكامها إلى القانون العام كما هو الحال في قانون الصفقات العمومية الذي ألزم المؤسسات العمومية الخاضعة للتشريع الذي يحكم النشاط التجاري، عندما تكلف بإنجاز عملية ممولة كلياً أو جزئياً بمساهمة مؤقتة أو نهائية من الدولة أو من الجماعات الإقليمية بالالتزام بقواعد النفقة العمومية⁽⁴⁾.

كما أن العقد التأسيسي الذي يحكمها تقوم بإنجازه مديرية أملاك الدولة وليس الموثق كما هو الحال في الشركات التجارية مما يجعلها متميزة عن باقي الشركات.

ثانياً: صلاحيات وأهداف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

يشير الواقع العملي أن وكالة عدل مختصة فقط في إنجاز سكنات البيع بالإيجار، والمنجزة من خزينة الدولة أو أي تمويل بنكي⁽⁵⁾، وإذا رجعنا إلى الصلاحيات المخولة لها قانوناً نجد أنها تتمتع بصلاحيات متعددة ومتنوعة في مجال السكن، وهذه الصلاحيات منبثقة من تحقيق سياسية الدولة في مجال السكن بوجه عام.

(1) ناصر لباد، السلطات الإدارية المستقلة، مجلة الإدارة، العدد 21، سنة 2001، ص 54.

(2) عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 179 إلى 192.

(3) المادة 05 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 سالف الذكر.

(4) المادة 09-12 من القانون رقم 23-12 مؤرخ في 5 أوت 2023 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، ج.ر العدد 51 مؤرخة في 06 أوت 2023.

(5) قرار وزاري رقم 08 مؤرخ في 02/07/2001 صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة، متضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كمرقي عقاري مكلف بإنجاز برامج المساكن في إطار البيع بالإيجار (غير منشور)

ويمكن حصر صلاحيتها وأهدافها فيما يلي:

- 1- **صلاحيات مباشرة:** وهي صلاحيات وأهداف تمارسها بنفسها عن طريق مختلف أجهزتها الموزعة على المستوى الإقليمي الوطني وهي⁽¹⁾:
 - القيام بالترويج للسوق العقارية الجزائرية وتطويرها
 - العمل على القضاء على السكن غير الصحي والهش وتنفيذ البرنامج الوطني للقضاء عليه.
 - العمل على إعادة تحديث الأنسجة العمرانية القديمة وإصلاحها وذلك بالقيام بصيانتها وفقا لطبيعتها.
 - وضع مشاريع مخططات لتغيير البنية الحضرية
 - إنشاء مدن جديدة وفقا لمخططات عمرانية عصرية كما هو الحال في مدينة سيدي عبد الله بالعاصمة ومدينة "علي منجلي" بقسنطينة.
 - إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عمل وتعميمها قصد تطويرها.
 - العمل على تأطير العمليات العقارية الموجهة للسكن وترقيتها، وذلك بحيازة الأراضي من مصالح ومديريات الأملاك الوطنية، والعمل على تجهيزها وتهيئتها من أجل إعادة بيعها للمتعاملين العقاريين من أجل إنجاز برامج سكنية جماعية وفردية واجتماعية وترقوية.
 - تسيير وإدارة المشروعات المنتدبة لحساب الدولة فيما يخص السكن والتجهيزات المرافقة له، وكل التبعات الأخرى المرتبطة بتطوير السكن.
 - العمل على تسيير اكتتاب المواطنين فيما يخص اقتناء السكنات العمومية وتسويقها وتسييرها العقاري، وبوجه عام كل عمل أو تدبير يرمي إلى إنجاز هذه المهام.
- وفضلا عن كل تلك الصلاحيات، أوكلت لها وزارة السكن والعمران ملف مشروع المدينة الجديدة لـ "بوغزول" لدراسته وإثرائه وكيفية تجسيده على أرض الواقع. وإنجاز برامج سكن تندرج في صيغة السكن المدعم وصيغة البيع بالإيجار.

2- صلاحيات غير مباشرة

وهي تلك الصلاحيات والأهداف التي تمارسها بواسطة المرصد الوطني للسكن الذي

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 2014/10/21، مرسوم تنفيذي رقم 14-298 مؤرخ في 2014/10/21، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر عدد 63 صادرة بتاريخ 2014/10/22، والهيئات تحت الوصاية <https://www.mhmv.gov.dz>

أنشأته سنة 1998 والموضوع تحت سلطتها ورقابتها بناءً على تعليمات وزارة السكن ويهدف هذا من خلال صلاحياته إلى تحقيق الأهداف التالية⁽¹⁾:

- العمل على جمع وتحليل ومعالجة المعلومات الضرورية والمتعلقة بالسكن والسوق العقارية من أجل الوصول لمعلومات موثوقة ومضبوطة ونشرها للمختصين والمتعاملين العقاريين من أجل توحيد القرارات في مجال السياسة العقارية السكنية.

- العمل على وضع تلك المعطيات والمعلومات المتعلقة بدراسة سوق السكن، السوق الإيجاري، السوق العقاري وأحواله، نظام متابعة أدوات التعمير وأعماله في دراسة تكلفة التهيئة، دراسة صعوبات الصيانة والتجديد في البنايات، وإعادة تهيئة الحضيرة السكنية الوطنية ودراسة نظام المؤشرات وأخيرا دراسة المخطط الوطني للسكن.

وبعد هذه الإطلالة الموجزة على ماهية الوكالة الوطنية للسكن وتطويره نخرج إلى المحور الثاني المتعلق بنظام الإدارة والتسيير المطبق على صيغة البيع بالإيجار

المحور الثاني: النظام المعتمد من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في إدارة وتسيير بنايات صيغة البيع بالإيجار

يترتب على تسليم ملكية أي بناية لملاكها أو لشاغليها أو مستأجرها بعد حصولها على المطابقة للمواصفات القانونية إلى تحقيق المصالح المشتركة بين كل هؤلاء المنتفعين بالبنية حفظا وصيانة، وتحسين الأجزاء المشتركة والدفاع عن المصالح الجماعية أمام القضاء، واحترام كل مالك أو شاغل أو مستأجر لحدود سلطاته بالانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة واحترام الغرض الذي أعدت له، مما يترتب عليه إيجاد وسيلة قانونية يتم بموجبها تنظيم وإدارة البناية حتى تحقق التوازن بين جميع تلك المصالح.

والحديث عن إدارة وتسيير ملكية أي بناية يقودنا إلى الفكرتان القانونيتان الموضوعتين من طرف الفقه القانوني والمعمول بهما في إدارة المال الشائع بوجه عام، الأولى تتمثل في تكوين شخص اعتباري (معنوي) (جمعية، نقابة، اتحاد ملاك)... إلخ، يضم جميع الملاك، وهو الذي يتولى الإدارة والتسيير عوضا عن الملاك، والثانية تتمثل في عدم تكوين هذا الشخص الاعتباري وترك الملاك أو الشاغلين إدارة وتسيير البناية بأنفسهم كما يتولاه الشركاء إلى الشيوخ العادي، وتستند الفكرة الأولى على أن وجود شخص اعتباري يسهل علاقات جماعة

(1) الهيئات تحت الوصاية: <https://www.mhuv.gov.dz>

الملاك والشاغلين مع الغير، كما يسهل علاقة الملاك فيما بينهم، حيث يصير المالك أو الشاغل مسؤولاً أمام هذا الشخص الاعتباري وليس أمام الملاك الآخرين، وهذا على أساس نظام خاص يسمى نظام الملكية المشتركة يسهر على تنفيذه مدير يعينه الملاك أو الشاغلين ويتخذ ما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة، وهي الفكرة التي أخذت بها أغلب القوانين المقارنة، خاصة اللاتينية منها، أما الفكرة الثانية، فهي تستند على القواعد العامة في إدارة المال الشائع، ولا يختفي على أحد أن هذه القواعد عاجزة عن التحقيق التوازن بين مصالح كل الملاك لما يثير الشيوع العادي من إشكالات وخاصة في حالة الشيوع الإجباري⁽¹⁾، وهناك بعض الدول خاصة العربية والإسلامية تجمع بين الفكرتين وتضيف إليها بعض قواعد العلو والسفل المستمدة من الشريعة الإسلامية⁽²⁾.

وإذا عدنا إلى المشرع الجزائري نجده أخذ بالفكرة الأولى كأصل عام التي تقوم على نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، وهذا استناداً إلى المواد 756 مكرر 2 و772 ق م ج⁽³⁾ وكذلك المرسوم رقم 83-666⁽⁴⁾ وهذا ما تم تأكيده في قانون الترقية العقارية 04-11 سابق الذكر.

غير أن المشرع الجزائري في بنائات عدل حتى يجعلها متميزة من حيث الإنشاء والإدارة والتسيير فقد أنشأ لها نظاماً خاصاً تقوم عليه وهذا ما نبينه فيما يلي:

أولاً: الأساس القانوني لتسيير وإدارة بنائات البيع بالإيجار

لم ينص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 سالف الذكر المنشأ لصيغة البيع بالإيجار لبنائات عدل، عن كيفية إدارة وتسيير تلك البنائات بمعنى لم يبين على أي أساس قانوني تتولى وكالة عدل باحتكار وإدارة وتسيير تلك البنائات، حيث أنه اكتفى بالزام المستفيد من السكن بصيغة البيع بالإيجار باحترام قواعد الملكية المشتركة، كما هي

(1) مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق - دراسة عملية وفقهية مقارنة -، ط 1، دار النهضة العربية، مصر، 1977، ص ص 104، 105.

(2) محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الجزء الرابع، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 186.

(3) أمر رقم 75-58 مؤرخ في 1975/09/216 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر عدد 78، مؤرخة في 1975/07/30، المعدل والمتمم.

(4) مرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 1983/11/12، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات، ج.ر عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983.

محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما⁽¹⁾، وهذا يحيلنا مباشرة إلى التشريع والتنظيم المعمول به في مجال الترقية العقارية وهو القانون رقم 14-11 وقواعد القانون المدني سالف الذكر، اللذين أخذنا بفكرة تأسيس شخص معنوي يتولى إدارة وتسيير أي بناية كأصل عام عن طريق تطبيق اتفاق أو عقد يتم وضعه من طرف ملاك البناية أو شاغلها، كما سبق بيانه، وبالتالي يكون معتمد الترقية العقارية بعيدا عن إدارة وتسيير البناية إلا إذا قام بها بشكل استثنائي، ريثما يتم تأسيس ذلك الشخص المعنوي، وهذه الحالة مستبعدة في سكنات عدل، إذ كل النصوص المنشأة لوكالة عدل ألزمتها أن تقوم بحفظ وصيانة بناياتها دون تحديد الأساس القانوني الذي تقوم على أساسه تلك الإدارة⁽²⁾، بل تعد تلك الإدارة من صلاحياتها واختصاصاتها.

وما دامت وكالة عدل مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري، فإنها تخضع للقانون الخاص، كما سبق بيانه فالعلاقة التي تربطها مع المستفيد من سكنات عدل لا بد أن تخضع للقانون الخاص وليس لها علاقة تنظيمية تندرج في القانون العام.

وباعتبار أن عقد البيع بالإيجار من مميزاته أنه عقد إيجار، ما دام المستأجر لم يدفع كل الأقساط الدورية المطلوبة منه والتي تضمن أجرة الانتفاع بالشيء وجزء من ثمن البيع أي أنه لا ينقل الملكية في مدة الإيجار، والتي تكون مدة الوفاء بكل الأقساط⁽³⁾.

وبالرجوع إلى بنود نموذج عقد البيع بالإيجار الذي جاء به القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار⁽⁴⁾، نجده في بداية بنوده نص على أن الوكالة يقع على عاتقها تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة للبناية باعتبارها متعهد في الترقية العقارية أو تقوم بتعيين قائم بإدارة الأملاك⁽⁵⁾، وبعده نص في البند ما قبل الأخير منه على أنه يجب على

(1) المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 14-298، والقرار المؤرخ في 2015/02/10 يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج. ر 12 مؤرخة في 2015/03/08 معدل بقرار مؤرخ في 2020/07/21، ج. ر العدد 39 مؤرخة في 2020/07/11.

(3) حمدي أحمد سعد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، 2007، مصر، ص 81. المادة 19 من مرسوم تنفيذي رقم 105-01.

(4) ج ر عدد 52 مؤرخة في 2001/09/16 معدل بقرار مؤرخ في 2004/05/04، ج ر عدد 43 مؤرخة في 2004/07/04 وبالقرار مؤرخ في 2021/08/30، ج ر عدد 73 مؤرخة في 2021/09/26.

(5) المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار.

المستفيد من البيع بالإيجار احترام أحكام الملكية المشتركة المحددة في نظام الملكية المشتركة المرفقة بهذا العقد، وأنه أي المستفيد قد استلم نسخة من نظام الملكية المشتركة لهذه السكنات والمنجز من طرف الوكالة⁽¹⁾.

وبناء على ما سبق بيانه فإن الأساس القانوني الذي بموجبه تحتكر وكالة عدل تسيير وإدارة سكنات البيع بالإيجار المنجزة من طرفها هو عقد الإيجار الذي يربط بين المتعهد بالترقية " وكالة عدل " التي هي المؤجر؛ وبين المستفيد الذي هو المستأجر، وأن أهم بنوده أو شروطه التزام المستفيد المستأجر باحترام نظام الملكية المشتركة؛ وهذا ما يجعلها تشبه ديوان الترقية والتسيير الوطني العقاري (OPGI)، وهذا خروجاً على ما قرره المشرع في قانون الترقية العقارية 04-11 السالف الذكر، والقانون المدني باعتبارهما أهم نصين ينظمان إدارة وتسيير البنايات الجماعية، ولعل خروج المشرع على ما جاء به في مجال الترقية العقارية يهدف بالنهوض بالملكية العقارية المشتركة في بنايات عدل، بعدما تدهورت هذه الملكية والإهمال الذي طالها من مستفيديها أو شاغليها في الصيغ السكنية الأخرى، فالكثير منهم مازالوا يجهلون الآليات القانونية لتسيير وإدارة البنايات خاصة تكوين جمعية الملاك، ومازالوا يعتمدون في تسييرها على البلدية والطلب منها التدخل في كل مرة خاصة إذا تعلق الأمر ببعض الأجزاء المشتركة التي تشترك فيها أكثر من بناية.

فضّل المشرع الجزائري أن يحتفظ ويحتكر وكالة عدل المنجزة لهذه البنايات إدارتها وتسييرها على أساس العلاقة الإيجارية، لعل تحقق هذه الآلية القانونية ما عجزت عنه جمعية الملاك والشاغلين في تسيير وإدارة البنايات الأخرى في مجال الترقية العقارية.

فإذا كان مقصد المشرع كذلك تطبيق العلاقة الإيجارية في إدارة وتسيير البنايات بطرح عدة إشكالات قانونية من ضمنها:

من شأن هذه العلاقة الإيجارية أن توقعنا في مخالفة أحكام قانون الترقية العقارية رقم 04-11 وأحكام القانون المدني عندما لا تلتزم وكالة عدل بالتزاماتها التعاقدية المتعلقة بتسيير وإدارة البنايات وفق ما هو منصوص عليه في عقد البيع بالإيجار، وقيام المستفيدين المستأجرين بإنشاء جمعية الملاك أو الشاغلين (المستأجرين)، وفقاً للقانونين السابقين لتسيير وإدارة بناياتهم، وهذا ما حدث في كثير من أحياء سكنات عدل، فنكون أمام أساسين قانونيين

(1) م 22 من نموذج عقد البيع بالإيجار.

مختلفين أحدهم مصدره عقد البيع بالإيجار والآخر عقد بنظام الملكية المشتركة الذي أسسه المستفيدين فيما بينهم للقيام بإدارة وتسيير بناياتهم وفقا لحاجاتهم ومتطلباتهم فهو في جميع الأحوال يختلف في أحكامه عن أحكام شرط الملكية المشتركة الموضوع من طرف وكالة عدل.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري اشترط في نظام الملكية المشتركة المنجز في ظل قانون الترقية العقارية الرسمية بمعنى أن يحزر أمام الموثق شأنه في ذلك شأن عقد البيع بالإيجار. فإذا رفع النزاع المتعلق بإدارة وتسيير بنايات عدل أمام القضاء، فأى الأساسين القانونيين يطبقه القاضي، خاصة إذا ضمن المستأجرين في نظام الملكية المشتركة شروط تختلف عن شروط عقد البيع بالإيجار. والأكثر من ذلك قد يثار إشكال قانوني آخر في منح الترخيص لإنشاء هذه الجمعية من السلطة المختصة وفقا لأحكام قانون الجمعية رقم 12-06 ما دام تسيير وإدارة بنايات عدل محتكر من طرفها بقوة القانون كما سبق بيانه.

إن تطبيق العلاقة الإيجارية لتسيير وإدارة بنايات عدل قد يثير إشكالا في غاية الأهمية يتمثل في مدى تحمل هذه العلاقة لكل تلك الشروط المنصوص عليها في نموذج عقد البيع بالإيجار خاصة شرط نظام الملكية المشتركة الذي يعد في حد ذاته عقدا مستقلا كما سلف الذكر بالإضافة إلى عقد البيع بالإيجار الذي هو الأصل، والثاني شرط فيه يحتوي على عدة بنود تتضمن نظام الإدارة لا يتحملها عقد الإيجار في القواعد العامة.

ففي القواعد العامة عندما تتعلق الإدارة بحفظ وصيانة العين المؤجرة فإن المؤجر يقع على عاتقه القيام بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر⁽¹⁾، وهي الترميمات التأجيلية بمعنى أن المؤجر لا يلتزم بالصيانة التأجيلية التي تقع علا عاتق المستأجر⁽²⁾، وهي الترميمات أو الإصلاحات التي تتميز بالبساطة والتي غالبا ما تكون المفاتيح والأقفال والبلاط المنكسر وتعمير الأبواب والشبابيك، إذن من باب أولى لا يلتزم بالأعمال التي يقصد منها تزيين العين المؤجرة⁽³⁾، وهذا يتوافق مع المادة 16 من نموذج البيع بالإيجار غير أنه في ترميمات المؤجر الضرورية للعين المؤجرة في شرط نظام الملكية المشتركة يتجاوز ما هو معروف ومألوف في القواعد العامة خاصة في صيانة وحفظ والأجزاء المشتركة، فهي

(1) المادة 2/449 من القانون المدني.

(2) المادة 494 من القانون المدني.

(3) سمير شهباني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 1438هـ/2017م، ص156.

تشمل مثلاً (المساحات العادية والخضراء، الإنارة، الحراسة، النظافة، ألعاب الترفيه، حظيرة السيارات... إلخ)، كون هذه السكنات تتميز بمعايير المساحة والرفاهية حسب ما جاء في القرار المؤرخ في 2012-12-31⁽¹⁾، وتكون هذه الصيانة بمقابل عن طرق دفع عدة نفقات من طرف المستأجرين حددها شرط نظام الملكية المشتركة المرفق بعقد البيع بالإيجار المعد من طرف وكالة عدل.

في حين أن هذه الصيانة والحفظ التي يقوم بها المؤجر في القواعد العامة تشمل فقط الترميمات الضرورية التي تجعل العين المؤجرة صالحة للاستعمال على الحالة التي سلمت عليها للمستأجر، بمعنى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار، أي صالحة لما أعدت له من منفعة طوال مدة الإيجار⁽²⁾، فهي عادة ما تكون الأجزاء المشتركة داخل العمارة من (ترميم الأسطح، إصلاح السلالم... إلخ) دون الأجزاء المشتركة الخارجة عنها.

والمتمتع في شرط نظام الملكية المشتركة المعد من طرف وكالة عدل نجده منح كل أعمال الإدارة المعتادة والغير المعتادة للمؤجر "وكالة عدل" فلها كامل الحرية بالقيام بأعمال الإدارة المنصوص عليها في العقد دون توقف ذلك على إرادة المستأجرين أو مناقشة ذلك في حين أن نموذج نظام الملكية المشتركة الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 99-14 المؤرخ 2014/03/04، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية سالف الذكر يتطلب في الإدارة غير المعتادة بنسبة معينة من أصوات المالكين أو الشاغلين كأغلبية المطلقة أو الثلثان (3/2) على حسب نوعية الأعمال غير المعتادة التي يريدها جمعية الملاك أو الشاغلين⁽³⁾.

والملاحظ من الناحية العملية أن نموذج عقد البيع بالإيجار مفروض على المستأجرين المستفيدين من سكنات عدل، إذ ليس لهم حرية مناقشة بنوده، والمستفيد المستأجر الذي يرفض الإمضاء والتوقيع على عقد البيع بالإيجار أو يناقشه يعرض ويستبدل بمستفيد آخر وبالتالي يقودنا القول أن عقد البيع بالإيجار بهذا الوصف يكون من عقود الإذعان، لأن المستأجر يكون في حالة تسليم بكافة شروط عقد البيع بالإيجار التي تضعها وكالة عدل دون

(1) قرار مؤرخ في 2012/12/31 متضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبق على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر عدد 40 مؤرخة في 2013/01/27.

(2) سمير شهباني، المرجع السابق، ص 154.

(3) نموذج الملكية المشتركة الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 99-14.

مناقشتها⁽¹⁾، وهذه الأخير أي وكالة عدل تحتكر اتخاذ هذا النوع من البنايات ومن ثم احتكرت إدارتها وتسييرها، فهي الطرف الأقوى وفق شروط مكتوبة وقبولها من الطرف الثاني الذي هو المستأجر دون مناقشتها ولا تعديلها لأنه الطرف الأضعف⁽²⁾.

وعلى هذا الأساس يجوز للقاضي أن يعدل من هذه الشروط التعسفية أو أن يعدلها لمصلحة الطرف المدعى بل يجوز للقاضي إذا رأى أنها بالغة التعسف حكم بإعفاء الطرف المدعى عنها إذا رفعت دعوى له⁽³⁾ وهذا من شأنه التأثير على إدارة وتسيير بنايات عدل، وفي هذا الصدد ذهب محكمة السانية مجلس قضاء وهران أكثر من ذلك عندما اعتبرت عدم إعداد نظام الملكية المشتركة وفقا لقانون الترقية العقارية 04-11 السالف الذكر وعدم تحديد مختلف تكاليف الأعباء وإعلامها للمستأجرين الذي يكفل حقهم في الإعلام بالواجبات المفروضة عليهم يندرج في إطار حماية المستهلك من الشروط التعسفية التي أبطلتها طبقا للقانون 02-04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، طالما أن قواعد قانون حماية المستهلك من النظام العام لا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على مخالفتها، والظاهر من الحكم أن المحكمة اعتبرت المستأجرين مستهلكين ومن ثمة وجب حمايتهم من الشروط التعسفية التي يضعها المتدخل الاقتصادي⁽⁴⁾.

تمتاز بنايات عدل في الغالب بصفة مميزة جدا، يتمثل في إنجازها على شكل أحياء سكنية مكونة من 1000 وحدة سكنية إلى 2000 و3000 وحدة سكنية، بل تصل إلى أكثر من ذلك ك 10.000 وحدة سكنية في الحي، كما هو الشأن في الأحياء السكنية الكبرى الموجودة في المدن الكبرى كسيدي عبد الله بالعاصمة ومدينة على منجلي بقسنطينة وهران، البليدة، وعنابة، ومن ثمة تتطلب إدارتها وتسييرها وصيانتها إمكانيات ووسائل مادية كبيرة كتوفير مكاتب وفرق خاصة في تلك الأحياء للسهر على صيانة سكنات عدل الشيء غير متوفر فيها يجعلها في حالة متدهورة إذ لا يكفي مكتب واحد أو مكتبان في حي مكون من آلاف السكان، هذا من ناحية الوسائل المادية، أما من الناحية القانونية فقد لا تفي العلاقة الإيجارية لإدارة

(1) المادة 70 من القانون المدني الجزائري.

(2) علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، 1993، ص38.

(3) المادة 110 من القانون المدني.

(4) حكم محكمة وهران، مجلس قضاء وهران رقم 20/01128 مؤرخ في 2020/07/09 بين جمعية ازدهار حي 2500 مسكن عدل ضد وكالة عدل وجمعية حماية وإرشاد المستهلك لبلدية وهران.

وتسيير تلك البنايات خاصة إذا علمنا إن الأجزاء المشتركة التي تكون بين البنايات تمتاز بالتعقيد كونها مشتركة بين عدد كبير من البنايات الأخرى.

والشيء الذي يزيد من صعوبة إدارة وتسيير بنايات عدل وجود محلات ذات طابع تجاري في الطوابق الأرضية للبنايات تم بيعها لمالكها فهم شركاء في بعض الأجزاء المشتركة كمختلف الفنون، الساحة، الإنارة الخارجية، حضيرة السيارات... إلخ)، فكيف يتم تقدير مختلف نفقات الصيانة لهؤلاء، هذا على سبيل المثال، وعلى هذا الأساس فإن تسيير وإدارة سكنات عدل يحتاج إلى نظام قانوني خاص بها وليس لعلاقة عقدية إيجارية.

وتفاديا عدم وجود الوسائل المادية للإدارة والتسيير في الأحياء السكنية أنشأت وكالة عدل شركة عدل للتسيير العقاري وهي شركة ذات أسهم محلها في الإدارة والتسيير وتقوم بكل أعمال الحفظ والصيانة المحددة في عقد الإيجار بما فيها تحصيل نفقات الإدارة والتسيير⁽¹⁾.

إن تطبيق العلاقة الإيجارية في تسيير وإدارة بنايات عدل، أدى إلى ظهور عدة مشاكل عملية أثرت تأثيرا كبيرا على شاغلها لا سيما في استعمالها واستغلالها من طرف المستأجرين، أبرزها فاتورة الأعباء المشتركة والخدمات، (إشعار بالدفع، مختلف الأعباء والخدمات) التي فرضتها الوكالة ووحدتها على جميع أحياء عدل دون مراعاة أحوال وطبيعة كل بناية وحي سكني ومستلزماتها.

وقد تضمنت هذه الفاتورة الخدمات والأعباء التالية: (الإيجار الشهري، الأعباء بدون ضريبة، أعباء الإدارة والتسيير، الأعباء المشتركة، تكاليف حراسة الأجزاء المشتركة، الضريبة على القيمة المضافة)، ويتم تحيينها باستمرار حتى تتناسب مع نفقات الإدارة والتسيير، دون إعلام المستأجرين عن كيفية تحيينها والمعايير المعتمدة في ذلك كون شرط رفع قيمة مختلف الأعباء والخدمات لم يرد في نموذج عقد البيع بالإيجار ومن ثمة فهو شرط يتطلب الموافقة عليه من الطرفين المؤجر والمستأجر وفق نظرية العقد، مما يجعل للقاضي سلطة واسعة في تعديله أو تغييره وفقا للقواعد العامة لا سيما إذا عد شرط تعسفي كما سبق بيانه، وهذا ما حدث في عدة أحياء سكنية ويمكن أن نذكر :

(1) انظر إشعار بالدفع رقم 1614727 مؤرخة في 2023/01/08 لأحد المستأجرين (خ أ). المحرر من طرف شركة عدل بالتسيير العقاري.

أولاً: بالنسبة للبنائيات التي لم تحرر عقود البيع بالإيجار، فقد أبطل القضاء الجزائري تلك الفاتورة على أساس أن المرقى العقاري " وكالة عدل" قد خالفت التزاماتها فيما يخص تحضير نظام الملكية المشتركة وفقاً لما يقتضيه قانون الترقية العقارية 04-11 السالف الذكر، المحدد الوحيد لمختلف الأعباء والخدمات، وقد ذهب إلى أكثر من ذلك عندما قرر أن تحصيل تلك الأعباء والخدمات يعد إثراء غير مشروع⁽¹⁾.

وما ينبغي الإشارة إليه أن القضاء الجزائري لم يعترف لقرار منح وتخصيص سكن بصيغة البيع بالإيجار بأنه دليل إثبات على العلاقة الإيجارية وإلا لما أقر ببطلان فاتورة الأعباء المشتركة والخدمات، وكان عدل من قيمتها حتى تتناسب بما يرضي المؤجر والمستأجر على أساس أن المؤجر " وكالة عدل" وفقاً لقواعد العامة في عقد الإيجار تقوم بالأعمال الضرورية للصيانة وحفظ العين المؤجرة وفقاً للمادة 479 من القانون المدني سالف الذكر.

ثانياً: بالنسبة للبنائيات عدل التي تم فيها تحرير عقد البيع بالإيجار بين المؤجر " وكالة عدل" والمستأجرين وفقاً للأحكام القانونية (الرسمية والشهر) وتم إنجاز فيها نظام الملكية المشتركة وفقاً لمقتضيات قانون الترقية العقارية سابق الذكر والمدرج في أحد بنود عقد البيع بالإيجار، فقد أبطل القضاء الجزائري تلك الفواتير بسبب عدم وجودها أصلاً، سواء لم تقم بها الوكالة أو لم تقم بها شركة عدل للتسيير العقاري شركة ذات أسهم، المنشأة من طرف الوكالة لهذا الغرض⁽²⁾.

ثالثاً: إشعار دفع مختلف الأعباء والخدمات السابقة لم يسبب مشاكل وإشكالات للمستأجرين الذين تم إبرام معهم عقد البيع بالإيجار والذين لم يبرم معهم العقد ولهم فقط قرار منح وتخصيص سكن بصيغة البيع بالإيجار، بل تعداه للذين دفعوا كل أقساط السكن في إطار البيع بالإيجار وانتقلت إليهم الملكية وفقاً للقانون ونموذج عقد البيع بالإيجار، من حيث بقاء وكالة عدل محتفظة بالإدارة والتسيير رغم انتقال الملكية وانتهاء العلاقة الإيجارية على أساس وجود شرط في عقد البيع بالإيجار يمكنها من، ذلك فهؤلاء الملاك عانوا من غياب للصيانة أصلاً وإن كانت فهي لا تلبى حاجاتهم ومتطلباتهم إذ من غير المعقول أن تبقى نفس

(1) قرار رقم 22/02184 مؤرخ في 2023/03/12 صادر عن مجلس قضاء تيبازة، الغرفة العقارية، بين مجموعة من المستأجرين ضد شركة عدل للتسيير العقاري شركة ذات أسهم.

(2) حكم رقم 19/01992 مؤرخ في 2019/12/02، صادر عن محكمة الأغواط بين جمعية سكان حي 800 مسكن ووكالة عدل شركة عدل للتسيير العقاري.

الإدارة لأكثر من 25 سنة مدة الإيجار دون تغييرها.

وبناء على ذلك؛ عمد هؤلاء الملاك إلى إيجاد وسائل بديلة، من ضمنها تأسيس جمعية تقوم بالإدارة والتسيير وفقا لقواعد قانون الترقية العقارية سابق الذكر. وفي هاته الحالة سوف يصطدمون مع شرط وكالة عدل، أو القيام بالإدارة بأنفسهم ومن أموالهم الخاصة. وفي كلتا الحالتين نكون أمام نزاع يطرح أمام للقضاء، فيكون لهم طلب إبطال شرط الاحتفاظ بالإدارة خاصة إذا قدر القاضي على أنه تعسفي كما سبق بيانه، أو العودة على وكالة عدل (شركة التسيير العقاري) بما أنفقوه من نفقات لصيانة بناياتهم وفقا للقواعد العامة "الإثراء بلا سبب".

الخاتمة:

بناء على العرض السابق وبعدما تناولنا مختلف الجوانب القانونية للدراسة " تقييم تجربة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في تسيير وإدارة بنايات البيع بالإيجار أتاح العرض التوصل إلى مجموعة من النتائج ومن ثم تقديم المقترحات لتجاوز مختلف الإشكالات وتمثلت تلك النتائج في ما يلي:

أولاً: لا يمكن لوكالة عدل أن تُسَير جميع أحياء البيع بالإيجار بنفس النمط والأساس القانوني أي على أساس العلاقة الإيجارية، فلا بد من إيجاد توافق بين قانون الترقية العقارية السالف الذكر والقانون الأساسي المنشئ لصيغ البيع بالإيجار الممولة من خزينة الدولة وبالأحرى توافقه مع نموذج عقد البيع بالإيجار، وذلك بجعل وكالة عدل تقوم بإنجاز نظام الملكية المشتركة يتناسب وطبيعة هذه البنايات ووفقا لما يتطلبه قانون الترقية العقارية السالف الذكر، بعدما تؤسس جمعية الملاك أو الشاغلين المستأجرين وتمنح لها الإدارة والتسيير للأجزاء المشتركة داخل البنايات فقط حفظا وصيانة كونهم أعلم بصيانتها، على أن تحتفظ هي أي وكالة عدل بتسيير وإدارة الأجزاء المشتركة، التي يشترك فيها مجموع البنايات كساحات الألعاب، الإنارة، الحراسة، الحضيرة.. إلخ، وبهذا يتم التوفيق بين وكالة عدل في الإدارة والتسيير وحق المستأجرين، فالإدارة تحتاج عماراتهم من صيانة حفظ خاصة إذا أرادوا تضمينها بوسائل التكنولوجيا الحديثة والذكاء الاصطناعي هذا من جهة ومن جهة ثانية حتى تكون هذه الإدارة متوافقة ومتناسبة بما جاء في قانون الترقية العقارية السالف الذكر الذي يفرضها على الشاغلين المستأجرين وليس على متعهد الترقية العقارية (وكالة عدل).

ثانياً: احتفاظ وكالة عدل بالتسيير والإدارة بعد انتهاء مدة البيع بالإيجار وتملك المستأجرين لسكناتهم بعد دفع كل الأقساط المتطلبية أمر غير مستساغ يتنافى مع حق المالك في استعمال واستغلال ملكيته كما يشاء في حدود ما يسمح به القانون، فالأمالك المشتركة في بنايات عدل لهم كل الحق أن يديروا بناياتهم حفظاً وصيانة كما يشاؤون في حدود ما يقرره القانون فلهم تأسيس جمعية تقوم بذلك أو تعيين وكيل عقاري يقوم بها وبالتالي وجب إلغاء هذا الشرط من نموذج عقد البيع بالإيجار.

ثالثاً: ضرورة توفير الوسائل المادية والبشرية في الأحياء السكنية للقيام بالإدارة والتسيير لأن غياب الوسائل يعرقل تطبيق الأساس القانوني المعتمد من طرف الوكالة في التسيير والإدارة مما يؤدي إلى عدم النهوض بهذه البنيات من الناحية القانونية وتفاقم المشاكل السالفة الذكر، وفي هذا الصدد لابد من وجود مكتب للصيانة تسيير في كل بناية وليس مكتب واحد في الحي السكني، خاصة إذا علمنا أن صيغة البيع بالإيجار تمتاز بعدة طوابق قد تصل إلى 12، 15 طابق، وهذا ما أقره قانون الترقية العقارية السالف الذكر، بضرورة وجود مكتب للصيانة في كل عمارة أو بناية يقوم بالإدارة والتسيير وهو يشكل مقر جمعية الملاك أو المستأجرين.

رابعاً: شركة عدل للتسيير العقاري "جاست ايمو" سببت الكثير من المشاكل للمستأجر لعدم قدرتها على تحقيق التسيير الأمثل لبنايات عدل، فلا بد من إعادة تنظيمها من جديد بما يتمشى مع ظروف بنايات عدل وجعلها أكثر فاعلية أو إلغائها، وأن تحل محلها شركات ومؤسسات ناشئة مختصة في الإدارة يتم التعاقد معها حتى تتوافق مع مهنة القائم بأعمال الإدارة.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. حمدي أحمد سعد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، 2007، مصر.
2. سمير شهباني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2017/1438.
3. عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية، بدون سنة طبع، دون طبعة.

4. ناصر لباد، السلطات الإدارية المستقلة، مجلة الإدارة، العدد 21، سنة 2001.
5. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، 1993.
6. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 2004.
7. مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق- دراسة عملية وفقهية مقارنة-، ط 1، دار النهضة العربية، مصر، 1977.

ثانيا: النصوص القانونية

1- النصوص التشريعية

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 1975/09/21 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78، مؤرخة في 1975/07/30، المعدل والمتمم.
2. قانون رقم 11-04 مؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 مؤرخة في 2011/03/06.
3. قانون رقم 23-12 مؤرخ في 5 أوت 2023 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 51 مؤرخة في 06 أوت 2023.

2- النصوص التنظيمية

1. مرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 1983/11/12، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983.
2. مرسوم تنفيذي رقم 14-298 مؤرخ في 2021/10/21، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر عدد 63 صادرة بتاريخ 2021/10/22.
3. مرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 1991/05/12، ج ر عدد 25 مؤرخة في 1991/05/29.
4. قرار مؤرخ في 2001/07/23، يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر عدد 52 مؤرخة في 2001/09/16 معدّل.
5. قرار مؤرخ في 2012/12/31 متضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير

المساحة والرفاهية المطبق على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر عدد 40 مؤرخة في 2013/01/27.

6. القرار المؤرخ في 2015/02/10 يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية 12 مؤرخة في 2015/03/08 معدل بقرار مؤرخ في 2020/07/21، الجريدة الرسمية العدد 39 مؤرخة في 2020/07/11.

القرارات والأحكام القضائية

1. حكم محكمة وهران، مجلس قضاء وهران رقم 20/01128 مؤرخ في 2020/07/09 بين جمعية ازدهار حي 2500 مسكن عدل ضد وكالة عدل وجمعية حماية وإرشاد المستهلك لبلدية وهران.

2. قرار رقم 22/02184 مؤرخ في 2023/03/12 صادر عن مجلس قضاء تيبازة، الغرفة العقارية، بين مجموعة من المستأجرين ضد شركة عدل للتسيير العقاري شركة ذات أسهم.

3. حكم رقم 19/01992 مؤرخ في 2019/12/02 الصادر عن محكمة الأغواط بين جمعية سكان حي 800 مسكن ووكالة عدل شركة عدل للتسيير العقاري.

4. قرار وزاري رقم 08 مؤرخ في 2001/07/02 صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة، متضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كمرقي عقاري مكلف بإنجاز برامج المساكن في إطار البيع بالإيجار (غير منشور)

المواقع الإلكترونية

البيئات تحت الوصاية: <https://www.mhuv.gov.dz>